

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 176/2023/DS-PT

Ngày: 08-5-2023

V/v tranh chấp hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Tòng

Ông Lê Văn Phận

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Diễm Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 55/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2022/DS – ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 736/2023/QĐ – PT ngày 21 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1948;

1.2 Bà Phùng Thị Huỳnh M, sinh năm 1953.

Cùng địa chỉ: số nhà B, T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1986. Địa chỉ: số nhà A, P, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1944. Địa chỉ: số nhà D, đường L, ấp M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Phạm Khánh D, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre;

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1955. Địa chỉ: số nhà A, ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (có mặt).

2.2 Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1972. Địa chỉ: số nhà I, khóm A, Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre;

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Ông Nguyễn Trường A, sinh năm 1987. Địa chỉ: số nhà A, khu phố B, phường E, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

2.3 Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1961. Địa chỉ: ấp H, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Bà Nguyễn Minh Hoàng H2, sinh năm 1972. Địa chỉ: số nhà A, khu phố D, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

3.2 Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre. Địa chỉ: khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

3.3 UBND xã S. Địa chỉ: ấp H, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

3.4 Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1973. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

3.5 Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1977. Địa chỉ: ấp C, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

3.6 Bà Võ Thị Hồng N1, sinh năm 1985. Địa chỉ: số nhà E, khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

3.7 Bà Mai Thị Mỹ H3, sinh năm 1977. Địa chỉ: ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

3.8 Ông Nguyễn Trường A, sinh năm 1987. Địa chỉ: số nhà A, khu phố B, Phường E, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt);

3.9 Ông Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1972. Địa chỉ: số nhà E, khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

3.10 Ông Nghiêm Thanh T4, sinh năm 1983. Địa chỉ: ấp B, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

3.11 Ông Nguyễn Hoàng M1, sinh năm 1982. Địa chỉ: số nhà A, ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

4. *Người làm chứng của bị đơn Nguyễn Thị T1:* Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1953. Địa chỉ: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (có mặt).

- *Người kháng cáo:* bị đơn Nguyễn Thị T1, Phạm Khánh D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Trường A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn N và Phùng Thị Huỳnh M, quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Phùng Thị Huỳnh M là chủ sử dụng thửa 54, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.350 m² (nay là thửa 231 và thửa 244, cùng tờ bản đồ số 02), tại ấp H, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn N. Năm 1997, gia đình ông N chuyển lên Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống. Năm 2010, ông N, bà M biết được Nhà nước có chủ trương đổi sổ từ sổ đỏ sang sổ hồng do bận công việc nên ông bà có gửi bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho em gái ruột của ông N là bà Nguyễn Thị T1 làm thủ tục đổi sổ giùm, còn đất thì cho ông S thuê canh tác đến năm 2022. Năm 2018, ông N, bà M có liên hệ với UBND xã S thì được biết thửa đất nêu trên đã sang tên cho ông Nguyễn Thanh L. Qua trao đổi với bà T1 thì được biết do bà T1 vay nợ lãi cao của ông Nguyễn Thanh L không có khả năng chi trả nên bị ông L đe dọa, ép buộc, bà T1 giả chữ ký của ông N trong giấy ủy quyền và giấy xác nhận tình trạng độc thân của ông N để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2010 chuyển nhượng thửa đất 54 cho ông L. Ông N, bà M đã khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với ông L, vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Châu Thành thụ lý giải quyết sơ thẩm theo thông báo thụ lý số: 42/2020/TLST-DS ngày 03/02/2020. Trong quá trình giải quyết tại Tòa án sơ thẩm thì ông N, bà M biết được ông L đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông Phạm Khánh D, do có mong muốn giữ lại đất nên ông bà đã rút đơn khởi kiện để thỏa thuận: ông N, bà M sẽ giao cho ông D số tiền 1.450.000.000 đồng, ông D sẽ làm thủ tục chuyển trả phần đất này cho ông N, bà M. Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã ban hành quyết định đình chỉ số 17/2020/QĐST-DS ngày 28/02/2020 tuy nhiên sau khi bàn bạc với gia đình thì ông bà không đồng ý trả số tiền nêu trên cho ông D vì cho rằng số tiền này quá lớn so với giá trị thực của thửa đất và gia đình cũng không vay mượn tiền gì nên nộp đơn kháng cáo để yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết.

Sau đó, ông N, bà M rút kháng cáo và nộp đơn khởi kiện lại theo thủ tục sơ thẩm. Ông D biết được các thửa đất trên đang tranh chấp và chưa giải quyết xong nhưng vẫn cố ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 231 và 244, cùng tờ bản đồ số 02. Ông N, bà M yêu cầu Tòa án: công nhận thửa đất số 54 (nay là thửa 231 và thửa 244, cùng tờ bản đồ số 02), tọa lạc tại ấp H, xã S, huyện C thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông N, bà M; tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2010 giữa bà Nguyễn Thị T1 với ông Nguyễn Thanh L và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2019 giữa ông Nguyễn Thanh L với ông Phạm Khánh D vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 54 (nay là thửa 231 và 244) cấp cho ông Nguyễn Thanh L và ông Nguyễn Khánh D1 và yêu cầu nhận số tiền đền bù do thu hồi giải phóng mặt bằng là 91.941.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Sau đó, ông N, bà M rút phần yêu cầu nhận tiền bồi thường và không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Phạm Khánh D trình bày:

Ông D nhận chuyển nhượng các thửa 231, 244 của ông L vào ngày 26/12/2019 với giá 1.200.000.000 đồng, thời điểm chuyển nhượng đất không tranh chấp đủ điều kiện chuyển nhượng. Ông D đã giao cho ông L 400.000.000 đồng trả nợ cho Ngân hàng để lấy sổ đỏ thế chấp tại Ngân hàng. Sau đó, ông D tiếp tục giao cho ông L số tiền 800.000.000 đồng còn lại nhưng ông không có chứng cứ gì để chứng minh. Ông D đã giao đủ tiền cho ông L, được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc chuyển nhượng đúng pháp luật nên ông D là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ. Do đó, ông D không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trước đây ông N có cho ông T2 thuê đất tranh chấp để trồng cây, ông D đồng ý hỗ trợ chi phí di dời hoa màu cho ông T2 là 3.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Thời điểm năm 2010 bà có vay của ông Nguyễn Thanh L 70.000.000 đồng, dự định trong vài tháng sẽ trả tiền vay cho ông L. Cùng thời điểm ông N có giao sổ đỏ nhờ bà T1 đổi sổ giùm nên bà lấy sổ đất của ông N thế chấp cho ông L vì lúc đó sổ đất của bà T5 thế chấp ở Ngân hàng. Ông L yêu cầu bà phải làm thủ tục chuyển nhượng đất mới cho vay nên bà T1 giả chữ ký của ông N để làm giấy ủy quyền, giấy xác nhận tình trạng độc thân của ông N để làm hợp đồng chuyển nhượng. Ông N hoàn toàn không biết việc vay tiền cũng như chuyển nhượng đất. Khi đó, bà T1 làm ở xã S nên ủy ban tin tưởng là chữ ký của ông N, không yêu cầu ông N có mặt mà vẫn chứng thực. Bà T1 đóng lãi cho ông L được 03 lần mỗi lần 7.000.000 đồng, 01 lần đóng lãi 10.000.000 đồng. Lúc bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông L thì hai bên thỏa thuận là thủ tục để đảm bảo việc vay tiền, không phải bán đất. Bà

T1 và nhiều người khác có làm đơn tố cáo ở công an nhưng công an nói ông L bỏ đi không tìm được. Nay bà T1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà T1 đồng ý trả cho ông L số tiền vay 70.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật từ năm 2010 đến nay. Theo bà T1 được biết thì ông L không chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông D, ông D chỉ trả nợ ngân hàng cho ông L khoảng 400.000 đồng thời điểm năm 2019. Do đó, bà T1 đồng ý có trách nhiệm trả cho ông D số tiền là 700.000.000 đồng, trong đó gồm 400.000.000 đồng tiền trả nợ vào ngân hàng và 300.000.000 đồng tiền lãi.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh L trình bày:

Ông không cho bà T1 vay mượn tiền. Ông L và bà T1 chỉ có giao dịch mua bán thửa đất số 54, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 231 và 244, cùng tờ bản đồ số 02), tọa lạc tại ấp H, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre với giá 250.000.000 đồng. Ông L có thỏa thuận cho bà T1 chuộc lại đất nên dù nhận chuyển nhượng khoảng gần 10 năm nhưng ông L không có nhận đất. Thời điểm năm 2019 ông L thế chấp thửa đất này để vay tiền Ngân hàng nên ông Phạm Khánh D đưa 400.000.000 đồng để chuộc sổ đỏ cho ông L, thỏa thuận sau khi ông D được đứng tên sổ đất thì ông D sẽ bán đất và chia đều tiền cho ông L, ông T3, ông D sau khi trừ đi số tiền ông D đã trả nợ Ngân hàng. Nay ông L đồng ý hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng với điều kiện nguyên đơn phải bồi thường cho ông theo giá 800.000 đồng/m² đối với phần đất có diện tích 3.300 m² với tổng số tiền là 2.460.000.000 đồng. Ông L có yêu cầu nhận số tiền đền bù do thu hồi phần đất tranh chấp là 91.941.000 đồng nhưng sau đó đã rút yêu cầu và không tranh chấp gì đối với số tiền thu hồi đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Mỹ H3 trình bày:

Bà H3 và ông L là vợ chồng hợp pháp nhưng ông bà đã ly thân từ lâu. Khi ông bà sống chung thì cũng tiền ai người nấy xài; việc làm ăn, mua bán của ông L thì bà H3 không biết và là tiền riêng của ông L. Ông L mua bán đất của bà T1 như thế nào thì bà H3 không biết. Do ông bà là vợ chồng nên năm 2019 bà H3 có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D nhưng bà không có nhận tiền gì từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Bà H3 xác định bà không có liên quan gì trong vụ kiện tranh chấp đất giữa ông N, bà M với ông L, ông D, bà T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Hồng N1 trình bày:

Năm 2019, vợ chồng bà N1 có mua của ông L các thửa đất 231, 244, cùng tờ bản đồ số 02, tại ấp H, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre. Tại thời điểm chuyển nhượng không có ai tranh chấp, hợp đồng chuyển nhượng đúng quy định pháp luật và ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà N1 xác định đây là tài sản chung

của bà và ông D, bà không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và vợ chồng bà và trả lại 02 thửa đất trên cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng M1 trình bày:

Năm 2020, ông A có nhờ ông đứng tên giùm trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 231, 244, cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp H, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre vì là chỗ quen biết nên ông đã đồng ý. Ông M1 không biết thực tế ông A nhận chuyển nhượng thửa 231 và thửa 244 của ông Phạm Khánh D với số tiền bao nhiêu vì ông A đã đưa tiền trước cho ông D. Ngày 28/4/2020, khi đến Văn phòng C1 thì bên ông A có đưa thêm tiền cho ông D nhưng số tiền cụ thể bao nhiêu ông A không rõ. Đến tháng 6/2020, ông M1 có nhận được giấy mời của Văn phòng C1 để làm việc. Ngày 03/6/2020, tại Văn phòng C1 có mặt ông M1, ông A và vợ chồng của ông D, bà N1 thì Văn phòng công chứng cho rằng đất đang có tranh chấp và Tòa án đang thụ lý giải quyết nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông M1 và vợ chồng ông D có ký văn bản hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 231, 244, ngoài ra các bên có ký hợp đồng nào khác hay không thì ông M1 không nhớ. Ông M1 chỉ đứng tên giùm cho ông A trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Phạm Khánh D, tiền để mua đất là của ông A, ông M1 không có liên quan gì trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Khánh D, bà Võ Thị Hồng N1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nghiêm Thanh T4 trình bày:

Ông T4 không có mối quan hệ thân thích gì với ông Nguyễn Thanh L và ông Phạm Khánh D. Ông T4 không biết ông L là ai, ông chỉ biết ông D qua làm ăn và ông thường hay ghé quán cà phê của ông D. Việc ông L và ông D mua bán đất với nhau như thế nào thì ông T4 không biết. Năm 2019, ông D và ông L có nhờ ông T4 đứng ra làm hồ sơ đất đối với phần đất hiện nay ông N đang tranh chấp. Thời điểm đó do vợ chồng ông L, bà H3 bận công việc làm ăn nên có ủy quyền cho ông T4 được quyền thay mặt ông L, bà H3 thực hiện các nội dung theo hợp đồng ủy quyền ngày 23/8/2019. Thực tế, hợp đồng ủy quyền này là để hoàn thành các thủ tục để ông D được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nội dung trong hợp đồng được nhận tiền đền bù là thỏa thuận tiền thù lao khi ra sổ đỏ cho ông D, đây là sự thỏa thuận của ông D, ông L và ông T4. Ông T4 không có liên quan gì đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông D. Ông T4 có ký tên trong phiếu chi nhận tiền nhưng thực tế ông T4 chưa có nhận tiền gì, do thời điểm đó phần đất này đang phát sinh tranh chấp. Ông T4 và ông N có ký tên trong phiếu chi nhận tiền để hợp thức hóa cho Trung tâm phát triển quỹ đất giữ số tiền 91.941.000 đồng, các bên thống nhất gửi tiền vào tài khoản của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh sau

khi giải quyết tranh chấp sẽ chi tiền. Ông T4 không có tranh chấp gì đối với số tiền đền bù thu hồi đất mà ông T4 đã ký nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T3 trình bày:

Ông T3 là em ruột của ông Nguyễn Thanh L và là anh cột chèo của ông Phạm Khánh D. Việc ông L nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Văn N (do bà T1 đại diện ủy quyền sang nhượng) như thế nào ông T3 không biết. Năm 2019 do ông L làm ăn thua lỗ nên vay tiền tại Ngân hàng N4, có thể chấp quyền sử dụng đất các phần đất tại xã S và xã P. Ngân hàng gửi thông báo cho ông L nhiều lần về việc yêu cầu trả nợ, nếu không thực hiện thì Ngân hàng sẽ phát mại tài sản của ông L thế chấp tại Ngân hàng. Sau đó, ông L có nhờ ông T3 tìm người chuộc 02 miếng đất đang thế chấp tại Ngân hàng sau đó sẽ bán chia. Thời điểm đó ông L biết ông Phạm Khánh D có mua bán đất nên giới thiệu ông D cho ông L gặp chứ từ trước đến nay ông L và ông D không có quen biết hay làm ăn gì với nhau. Sau khi gặp và coi giấy tờ đất thì ông D đồng ý thỏa thuận là ông D sẽ bỏ tiền ra để chuộc 02 phần đất của ông L đang thế chấp tại Ngân hàng. Sau khi ông D được đứng tên trong sổ đỏ thì sẽ bán 02 phần đất này, sau khi trừ đi số tiền ông D đã trả nợ tại Ngân hàng khoảng 400.000.000 đồng thì sẽ chia đều cho ông L, ông D, ông T3. Việc thỏa thuận này chỉ nói miệng, không có giấy tờ gì. Do bận công việc làm ăn nên ông không có quan tâm đến việc 02 thửa đất ông D chuộc ra, có vài lần ông T3 hỏi ông D về việc có bán được đất không thì ông D cho biết đất đang tranh chấp nên chưa bán được. Ông L không có bán cho ông D phần đất đang tranh chấp tại xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre với giá 1.200.000.000 đồng như ông D trình bày, các bên chỉ có thỏa thuận chuộc đất tại Ngân hàng để bán chia tiền. Ông T3 không đưa tiền cho ông L, ông D để trả tiền cho Ngân hàng. Năm 2019, ông T3, ông L, bà H3, ông D và cùng một người đi cùng với ông D có địa chỉ tại S, thành phố B có đến Văn phòng công chứng Lê Hùng D2 tại xã A để làm thủ tục chuyển nhượng phần đất tại S1 Hòa hợp thức hóa cho ông Phạm Khánh D đứng tên để sau này bán đất chia, đất tranh chấp vẫn của ông L. Trong vụ án này ông T3 không có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre trình bày:

Theo chứng từ thể hiện Trung tâm phát triển quỹ đất đã thực hiện thủ tục chi tiền đền bù cho hộ dân là ông Nguyễn Văn N, ông Nghiêm Thanh T4 ký nhận (ông T4 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh L, bà Mai Thị Mỹ H3) nhận số tiền 91.941.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre trình bày:

Qua làm việc ông Đoàn Văn T6 - Chủ tịch UBND xã S cho biết: khoảng tháng 05-06/2015 đến nay ông T6 đảm nhận chức vụ Chủ tịch tại UBND xã S. Trước đây ông N có gửi đơn tranh chấp đất với ông Nguyễn Thanh L, UBND xã đã nhiều lần mời nhưng ông L không đến. Sau đó ông N gửi đơn đến Tòa án để yêu cầu giải quyết tranh chấp đất với ông L. Tờ giấy ủy quyền ngày 29/3/2010 xác nhận chữ ký chứng thực không phải của Phó chủ tịch xã là ông Dương Công N2, còn con dấu đóng là của UBND xã S. Tờ giấy xác nhận tình trạng độc thân của ông Nguyễn Văn N xác nhận là của Trưởng công an xã S - anh Phan Minh N3. UBND xã S không xác định được ngày 29/3/2010 ai là người đến UBND xã nộp tờ giấy ủy quyền và giấy xác nhận tình trạng độc thân của ông N, chữ ký ghi Nguyễn Văn N là của ông N hay của người khác thì UBND xã không xác định được. Do thời điểm năm 2010 bà Nguyễn Thị T1 có công tác tại UBND xã nên lợi dụng ra vào phòng của văn thư đóng dấu của UBND xã S vào chữ ký giả của ông Dương Công N2. Ông Dương Công N2 đã nghỉ hưu vào năm 2015. Trước đây tổ thanh tra của UBND huyện C cũng đã tiến hành làm việc, ông Dương Công N2 cũng xác nhận và cam kết không phải là chữ ký của ông Dương Công N2. UBND xã S không có ý kiến gì trong vụ án, đề nghị không tham gia tố tụng, yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt UBND xã S.

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trường A trình bày:

Ông A và ông Phạm Khánh D có quen biết qua làm ăn. Ông D có mượn tiền của ông A và có trả lại cho ông A. Năm 2019 ông D có hỏi mượn ông A 02 lần tiền. Lần 1, ngày 24/7/2019 ông D mượn ông A số tiền 920.000.000 đồng; lần 2, ngày 22/8/2018 ông D mượn ông A số tiền 450.000.000 đồng. Khi mượn tiền hai bên có thỏa thuận lãi suất là 1%/tháng, ông D có nói mượn để trả nợ Ngân hàng và nhận chuyển nhượng đất của ông L mua của ông N, đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Ông D thỏa thuận với ông A khi đứng tên quyền sử dụng đất các thửa đất mua của ông L sẽ bán đất để trả nợ cho ông A. Tuy nhiên, do ông D làm ăn và có thiếu nợ nên có đến gặp ông A và thỏa thuận nhận thêm 500.000.000 đồng và đồng ý sang nhượng cho ông A các thửa đất 231, 244, cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp H, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Phạm Khánh D đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 28/4/2020, vợ chồng ông Phạm Khánh D, ông Nguyễn Trường A và ông Nguyễn Hoàng M1 có đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên. Thời điểm đó ông A đã đứng tên rất nhiều đất nên nhờ ông Nguyễn Hoàng M1 đứng tên giùm ông A trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Phạm Khánh D, tiền để mua các phần đất này là của ông A. Sau khi thỏa thuận xong thì ông A có đưa thêm cho bên ông D số tiền là 500.000.000 đồng để ký hợp đồng chuyển nhượng các phần đất nêu trên tuy nhiên

việc đưa tiền không có giấy tờ gì. Khi ký hợp đồng xong thì bên ông A giao cho Văn phòng C1 làm dịch vụ ra sổ đất. Đến tháng 6/2020 thì ông M1 có nhận được thư mời của Văn phòng C1 mời đến làm việc. Ngày 03/6/2020, ông A, ông M1 và vợ chồng ông D có đến Văn phòng công chứng Kim C và được văn phòng thông báo các thửa đất 231, 244, cùng tờ bản đồ số 02 đang có tranh chấp và Tòa án đang thụ lý giải quyết nên yêu cầu các bên ký hợp đồng hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 231, 244. Đồng thời, các bên có ký hợp đồng phụ với nội dung khi nào các phần đất tranh chấp được giải quyết cho ông D thì ông D sẽ chuyển nhượng phần đất này cho ông A. Hợp đồng do Văn phòng C1 giữ chứ ông A không có giữ. Khi ký hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng thì ông A cũng không có lấy lại tiền từ ông D. Nay ông A yêu cầu ông D, bà N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 244 và thửa 231, tờ bản đồ số 2. Trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu phải bồi thường thiệt hại theo giá thị trường vì hợp đồng thỏa thuận với vợ chồng ông D là mua bán tài sản chứ không phải ông A cho ông D vay mượn tiền gì. Theo ông A thì tổng số tiền ông A đã đưa cho ông D và cộng với lãi suất cho vay là 2.146.150.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh S2, Nguyễn Thanh T2 trình bày:

Vào năm 2014, ông S2 có thuê phần đất của ông N để canh tác, trồng cây, thời hạn thuê đất đến cuối năm 2022. Sau đó, ông S2 cho em của ông là Nguyễn Thanh T2 trồng cây trên đất. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thì cây trồng trên đất là của ông T2. Hiện nay thời hạn thuê đất sắp hết nên ông T2 và ông S2 đã dọn dẹp, bứng cây ra khỏi phần đất tranh chấp để trả đất lại cho ông N. Ông S2, ông T2 không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành: áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 228 BLTTDS, các Điều 100, 105, Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013, các Điều 127, 137, 405, 692, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005, các Điều 131, 133 Bộ luật dân sự năm 2015, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Phùng Thị Huỳnh M. Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 29/3/2010 giữa bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Thanh L; Hủy hai hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Thanh L, bà Mai Thị Mỹ H3 và ông Phạm Khánh D vào

26/12/2019. Công nhận quyền sử dụng đất thửa đất 231, 244, cùng tờ bản đồ số 02 cho ông Nguyễn Văn N và bà Phùng Thị Huỳnh M.

- Buộc bà Nguyễn Thị T1 trả lại cho ông Nguyễn Thanh L 72.000.000 đồng theo giá của hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 29/3/2010; buộc bà T1 bồi thường phần chênh lệch trượt giá theo giá của Hội đồng định giá là 9.828.000.000 đồng.

2. Buộc ông L có trách nhiệm trả cho ông D số tiền là 900.000.000 đồng của hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/12/2019; buộc ông L bồi thường phần chênh lệch trượt giá theo giá của Hội đồng định giá là 4.500.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trường A về việc yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 231, 244, cùng tờ bản đồ số 02. Buộc ông Phạm Khánh D, bà Võ Thị Hồng N1 trả cho ông Nguyễn Trường A số tiền là 2.012.911.680 đồng.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu nhận lại số hỗ trợ bồi thường đền bù phần đất đã bị thu hồi 94.941.000 đồng đối với ông Nguyễn Văn N, bà Phùng Thị Huỳnh M và ông Nguyễn Thành L1. Các đương sự có quyền khởi kiện vụ án khác.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên sang cho ông Nguyễn Văn N, bà Phùng Thị Huỳnh M.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng khác, án phí, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/10/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa 1 phần bản án dân sự sơ thẩm, bà chỉ đồng ý trả cho ông Nguyễn Thanh L số tiền 70.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày nhận tiền đến ngày xét xử sơ thẩm.

Ngày 10/10/2022, bị đơn ông Phạm Khánh D kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2019 giữa ông Nguyễn Thanh L, bà Mai Thị Mỹ H3 với ông Phạm Khánh D.

Ngày 10/10/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Trường A kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Phạm Khánh D, bà Võ Thị Hồng N1 bồi thường cho ông tiền chênh lệch là 3.840.927.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1 trình bày: bà T1 giữ nguyên kháng cáo. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2010 là giả cách để đảm bảo cho khoản vay 70.000.000 đồng bà T1 vay của ông L. Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ông L cũng thừa nhận việc chuyển nhượng đất tranh chấp là để đảm bảo

giao dịch vay tiền, bà T1 có chứng cứ là biên nhận bà T1 đóng lãi ông L ký sau hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Vì thực tế không có chuyển nhượng đất nên ông L không nhận đất, đất tranh chấp vẫn do ông N quản lý và cho người khác thuê từ trước đến nay. Do đó bản án sơ thẩm giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu buộc bà T1 trả cho ông L giá trị chênh lệch đất 9.828.000.000 đồng là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo bà T1, bà T1 chỉ trả cho ông L số tiền vay 70.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả quy định pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Khánh D trình bày: ông D giữ nguyên kháng cáo. Tại thời điểm ông D nhận chuyển nhượng từ ông L đất không bị kê biên phong tỏa, ông D đã giao đủ tiền cho ông L và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đó ông D là người thứ 3 ngay tình đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông D, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông L. Do bà T1 giả chữ ký ông N để chuyển nhượng đất cho ông L nên cần xác định trách nhiệm bồi thường cho nguyên đơn thuộc về bà T1.

Ông Nguyễn Trường A trình bày: không có văn bản nào chứng minh ngày 28/2/2020 ông N, ông L, ông D có thỏa thuận về việc ông L trả lại đất cho ông N, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông D là hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông M1 (ông M1 đứng tên giùm ông).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông L trên cơ sở giấy ủy quyền giả mạo do đó hợp đồng này vô hiệu, ông D biết đất đang tranh chấp nhưng nhận chuyển nhượng đất từ ông L là không ngay tình, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông D, ông A, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của ông D, ông A; đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung: không có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T1 và ông L là hợp đồng giả cách che giấu hợp đồng vay như kháng cáo của bà T1. Đối với kháng cáo của ông D, ông A không có chứng cứ chứng minh nên không chấp nhận. Tại thời điểm chuyển nhượng ông D biết đất đang tranh chấp nên cũng có lỗi do đó cấp sơ thẩm buộc ông L bồi thường cho ông D 50% giá trị chênh lệch

là phù hợp, do ông L chỉ thiệt hại 50% nên cần chấp nhận 1 phần kháng cáo của bà T1 chỉ buộc bà T1 bồi thường cho ông L 50% giá trị chênh lệch là 4.500.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa 1 phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1, ông Phạm Khánh D, ông Nguyễn Trường A, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp thuộc các thửa 231, diện tích 613,3m² và thửa 244, diện tích 2687,1m², cùng tờ bản đồ số 02 (thửa cũ là 54, tờ bản đồ số 1), tọa lạc tại ấp H, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn N và bà Phùng Thị Huỳnh M, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1992 cho ông N. Ông N là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất và hiện cho ông S2 thuê đất để trồng cây.

[2] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2010 thể hiện ông Nguyễn Thanh L nhận chuyển nhượng thửa đất 54, tờ bản đồ số 1 từ bà T1, bà T1 với tư cách là người được ông N ủy quyền. Tuy nhiên, nguyên đơn và bà T1 đều thống nhất trình bày bà T1 đã giả mạo chữ ký của ông N làm tờ ủy quyền, đơn xin xác nhận độc thân của ông N để làm thủ tục chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông L mà không có sự đồng ý của nguyên đơn phù hợp với xác nhận của UBND xã S xác định bà T1 đã giả chữ ký của Phó chủ tịch xã là ông Dương Công N2 tại phần xác nhận chữ ký chứng thực của giấy ủy quyền ngày 29/3/2010 và lợi dụng công tác tại UBND xã để đóng dấu UBND xã S vào giấy ủy quyền, phù hợp với các chứng cứ trong hồ sơ vụ án. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2010 giữa bà T1 và ông L bị vô hiệu do lừa dối theo quy định tại các Điều 127, 132 Bộ luật Dân sự năm 2005 là có căn cứ.

[3] Năm 2019 khi ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Châu Thành giải quyết tranh chấp đối với các thửa đất 231, 224, các bên đã thỏa thuận ông N đưa số tiền 1.450.000.000 đồng thì ông D và ông L sẽ chuyển trả đất cho ông N, ông N đã rút đơn khởi kiện nên Tòa án đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án ngày 28/02/2020. Sau đó, ông N đã kháng cáo quyết định đình chỉ nên các bên không thực hiện theo thỏa thuận, trong thời gian giải quyết theo thủ tục phúc thẩm thì ông L và ông D thực hiện các thủ tục để ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 231, 224 theo hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

26/12/2019 giữa ông L, bà H3 với ông D, đến ngày 18/3/2020 ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, có căn cứ xác định tại thời điểm chuyển nhượng, ông L chưa quản lý, sử dụng các thửa đất 231, 244, ông L và ông D biết rõ phần đất trên đang tranh chấp, quyết định đình chỉ chưa phát sinh hiệu lực và đang tiến hành giải quyết theo thủ tục phúc thẩm nhưng các bên tiếp tục thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng để ông D được cấp giấy chứng nhận là trái pháp luật quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, không có căn cứ xác định ông D là người thứ ba ngay tình, để công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L, bà H3 và ông D có hiệu lực như kháng cáo của ông D.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2010, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2019 vô hiệu là có căn cứ nhưng bản án sơ thẩm không tuyên bố các hợp đồng này vô hiệu mà tuyên hủy các hợp đồng là không chính xác.

[4] Bà T1 trình bày hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông L là giả cách, được ký kết để đảm bảo việc bà vay của ông L 70.000.000 đồng, lãi suất 10%/tháng nên bà chỉ đồng ý trả cho ông L số tiền vay và tiền lãi chậm trả theo quy định pháp luật. Ông L cho rằng giữa ông và bà T1 chỉ có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông không có cho bà T1 vay tiền, theo hợp đồng ngày 29/3/2010 giá chuyển nhượng là 72.000.000 đồng nhưng giá thực tế là 250.000.000 đồng nhưng khi ông giao tiền cho bà T1 không có lập biên nhận.

[5] Tuy nhiên, tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 28/6/2022 ông L thừa nhận mục đích nhận chuyển nhượng từ bà T1 là “chủ yếu cho bà T1 mượn tiền chứ lúc đó bà T1 khó khăn nên chỉ lấy đất làm niềm tin” (Bl 375), ông L không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông có giao cho bà T1 số tiền 250.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng đất đang tranh chấp. Mặt khác, ông L cũng xác định từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2010 đến nay ông L chưa nhận đất do ông có thỏa thuận cho bà T1 chuộc đất nhưng không có chứng cứ chứng minh có thỏa thuận này, trên thực tế nguyên đơn vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất tranh chấp thông qua việc cho ông S2 thuê đất từ năm 2014 đến năm 2022. Tại cấp sơ thẩm, bà T1 cung cấp 01 biên nhận ngày 08/5/2010 thể hiện ông L nhận của bà T1 7.000.000 đồng ông L cũng thừa nhận chữ viết trong biên nhận là của ông, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông L cho rằng có thể số tiền này là tiền lãi của một giao dịch vay khác không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/3/2010. Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất ngày 29/3/2010 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa bà T1 và ông L. Bà T1 cho rằng bà vay của ông L 70.000.000 đồng nhưng không chứng minh được số tiền đã vay, nên căn cứ giá chuyển nhượng tại hợp đồng ngày 29/3/2010 có sơ sở xác định bà T1 có nhận của ông L số tiền 72.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không có căn cứ xác định giữa bà T1 và ông L có giao dịch vay tiền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2010 bị vô hiệu lỗi hoàn toàn thuộc về bà T1 nên khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu Tòa án sơ thẩm buộc bà T1 trả lại ông L số tiền 72.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng và bồi thường 100% giá trị phần chênh lệch trượt giá theo giá của hội đồng định giá là không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T1.

Do đó, căn cứ Điều 129, Điều 137, Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005 chấp nhận một phần kháng cáo bà T1, buộc bà T1 trả cho ông L số tiền 72.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 29/3/2010 đến ngày xét xử sơ thẩm. Cụ thể:

Tiền lãi chậm trả từ ngày 29/3/2010 đến ngày 01/01/2017 với mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005: $72.000.000 \text{ đồng} \times 06 \text{ năm} \times 09 \text{ tháng} \times (0,83\%/\text{tháng} \times 150\%) = 72.668.400 \text{ đồng}$.

Tiền lãi chậm trả từ ngày 01/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26/9/2022) với mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015: $72.000.000 \text{ đồng} \times 05 \text{ năm} \times 08 \text{ tháng} \times 25 \text{ ngày} \times 20\%/\text{năm} = 82.600.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng bà T1 phải trả cho ông L số tiền 72.000.000 đồng nợ gốc và 155.268.400 đồng nợ lãi.

[6] Ngày 28/4/2020, ông Nguyễn Hoàng M1 đại diện cho ông A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 231, 244 với ông Phạm Khánh D. Sau khi được Văn phòng C1 thông báo đất đang tranh chấp không thể tiến hành thủ tục chuyển nhượng, ngày 03/6/2020 các bên đã ký văn bản huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng tại Văn phòng C1. Theo trình bày của ông D và ông A trong hồ sơ vụ án thể hiện: ông D nhiều lần vay tiền của ông A và cần tiền nên vợ chồng ông D và bên ông A đã tiến hành ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 231, 244 tờ bản đồ số 2 vào ngày 28/4/2020. Ông A đưa tiền cho ông D 03 lần cụ thể: lần 1 là 920.000.000 đồng, lần 2 là 450.000.000 đồng, lần 3: ông A có đưa thêm 500.000.000 để đến Văn phòng C1 ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, việc giao 500.000.000 đồng không có giấy tờ gì, tổng số tiền ông A đã đưa cho ông D và cộng với lãi suất cho vay là 2.146.150.000 đồng. Ông D chỉ thừa nhận có thiếu ông A số tiền 1.622.400.000 đồng. Số tiền ông A đã giao cho ông Duy thực t là tiền vay và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên ký kết ngày 28/4/2020 đã được huỷ bỏ bởi hợp đồng thoả thuận huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất ngày 28/4/2020. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông A về việc yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2020 và tuyên buộc ông D, bà N1 có trách nhiệm trả số tiền vay 1.622.400.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 28/4/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 0,83%/tháng, cụ thể buộc ông D, bà N1 phải liên đới trả cho ông A 2.012.911.680 đồng là phù hợp nên không chấp nhận kháng cáo của ông A.

[7] Đối với quyết định của bản án sơ thẩm về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông D các đương sự không kháng cáo nên cấp phúc thẩm xem xét.

[8] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[9] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông D, ông A phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị T1.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Phạm Khánh D.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Trường A.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2022/DS – ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 100, 105, 166, 167, 188 Luật đất đai năm 2013; các Điều 127, 129, 137, 405, 692, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 122, 123, 131, 133, 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Phùng Thị Huỳnh M.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2010 giữa bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Thanh L vô hiệu.

Tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2019 giữa ông Nguyễn Thanh L, bà Mai Thị Mỹ H3 và ông Phạm Khánh D vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn N và bà Phùng Thị Huỳnh M được quyền sử dụng đất đối với các thửa 231, diện tích 613,3m² và thửa 244, diện tích 2687,1m², cùng tờ bản đồ số 02 (thửa cũ là 54, tờ bản đồ số 1), tọa lạc tại ấp H, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ông Nguyễn Văn N và bà Phùng Thị Huỳnh M được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất 231, 244, cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp H, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre sang cho ông Nguyễn Văn N, bà Phùng Thị Huỳnh M.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

2. Buộc bà Nguyễn Thị T1 hoàn trả ông Nguyễn Thanh L số tiền 227.268.400 đồng gồm tiền vay 72.000.00 đồng và tiền lãi 155.268.400 đồng.

3. Buộc ông Nguyễn Thanh L hoàn trả cho ông Phạm Khánh D số tiền 900.000.000 đồng của hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/12/2019 và bồi thường cho ông Phạm Khánh D phần chênh lệch trượt giá theo giá của Hội đồng định giá là 4.500.000.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trường A về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2020 đối với các thửa đất 231, 244, cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp H, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

5. Buộc ông Phạm Khánh D, bà Võ Thị Hồng N1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Trường A số tiền là 2.012.911.680 đồng gồm tiền vay 1.622.400.000 đồng và tiền lãi 390.511.680 đồng.

6. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu nhận lại số tiền 94.941.000 đồng hỗ trợ bồi thường đền bù phần đất đã bị thu hồi giữa ông Nguyễn Văn N, bà Phùng Thị Huỳnh M và ông Nguyễn Thanh L. Các đương sự có quyền khởi kiện vụ án khác.

7. Về chi phí tố tụng (đo đạc, định giá): 7.447.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Thanh L, ông Phạm Khánh D, bà Nguyễn Thị T1 mỗi người phải trả 2.482.000 đồng cho ông Nguyễn Văn N, bà Phùng Thị Huỳnh M.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn

phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí không có giá ngạch:

+ Buộc ông Nguyễn Thanh L phải chịu 300.000 đồng.

+ Buộc bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000 đồng.

+ Buộc ông Phạm Khánh D, bà Võ Thị Hồng N1 phải liên đới chịu 300.000 đồng.

+ Buộc ông Nguyễn Trường A phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006672 ngày 05/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

- Án phí có giá ngạch:

+ Buộc ông Nguyễn Thanh L phải chịu 113.400.000 đồng.

+ Buộc bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 11.363.000 đồng.

+ Buộc ông Phạm Khánh D, bà Võ Thị Hồng N1 phải liên đới chịu 72.258.000 đồng.

Tổng cộng số tiền án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Thị T1 phải nộp là 11.663.000 đồng

Tổng cộng số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông Phạm Khánh D, bà Võ Thị Hồng N1 phải liên đới nộp là 72.558.000 đồng.

Tổng cộng số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Thanh L phải nộp là 113.700.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.373.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006257 ngày 03/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Ông L còn phải nộp số tiền là 111.327.000 đồng.

9. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Trường A phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí tại biên lai thu số 0006749 ngày 13/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

- Ông Phạm Khánh D phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí tại biên lai thu số 0006732 ngày 07/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Huỳnh Ngọc Dũng